

MADRID 5 / MAD-5



Oportunidad de inversión inmobiliaria en
Madrid, España con rentabilidad
estimada del 16% anual* y 16% total*.

soporte@reental.co

CONTENIDO

01. PUNTOS CLAVE

02. ACTIVO

03. UBICACIÓN Y MERCADO

04. ESTRATEGIA Y ANALISIS

05. FINALIZACIÓN

06. MODELO INVERSIÓN

07. RENDIMIENTOS Y ESCENARIOS

08. HOJA DE RUTA

09. ¿CÓMO PUEDO INVERTIR?

10. EQUIPO & AVISO LEGAL

11. MÁS INFORMACIÓN

MADRID 5 | MAD-5

Compra · Reforma

PUNTOS CLAVE

TICKET DE PROYECTO:

2,074,500 €

RENTABILIDAD ANUAL TOTAL
ESTIMADA (TIR):

16% SR*

DURACIÓN:

12 MESES

RENTABILIDAD TOTAL
ESTIMADA (ROI):

16% SR*

RENDIMIENTO

Final



Lugar
Madrid, España



Reforma adoptada
Cambio de uso.



Tipo de proyecto
Compra



Tipo de explotación
Reforma y venta



Colateralizable
Si es colateralizable

*Los inversores con estatus SuperReental y ReentalPro tienen bonificadas comisiones en la plataforma Rental.co y de ahí su mejora de rentabilidad.

ACTIVO

El activo consiste en el desarrollo de un proyecto inmobiliario de uso mixto ubicado en Calle Antonio López 67, en la zona de Madrid Río (Madrid), una de las áreas con mayor transformación urbana y atractivo residencial de la capital.

Se trata de la reconversión y optimización de locales en planta baja dentro de un edificio colindante al Hotel Praga, con una superficie registral de 1.531 m², destinados a la creación de producto inmobiliario altamente demandado en el entorno urbano.

El proyecto contempla dos líneas principales:

- Proyecto de desarrollo con previsión de 8 apartamentos tipo estudio de aproximadamente 50 m² construidos.
- Ejecución de 200 a 215 trasteros en una superficie de una única planta.

Este planteamiento responde a una estrategia de maximización del uso del espacio mediante la transformación de activos infrautilizados en productos con alta rotación y fuerte demanda en mercado.

A diferencia de desarrollos residenciales tradicionales, el activo combina producto habitacional con soluciones de almacenamiento, posicionándose como una propuesta eficiente y diversificada en un entorno urbano consolidado, capturando valor a través del cambio de uso, la optimización del espacio y la comercialización individualizada.



ESTRATEGIA

La estrategia se basa en la transformación integral del activo mediante un proceso de reposicionamiento inmobiliario con dos pilares clave:

1. Cambio de uso y ejecución:

Conversión de locales en producto residencial (apartamentos) y trasteros, adaptados a la demanda actual del mercado urbano de Madrid.

2. Estrategia de salida flexible:

- Venta individual de unidades.
- Alternativamente, venta en bloque a inversor

El enfoque permite capturar valor tanto en la fase de transformación como en la comercialización final, optimizando el retorno en un plazo corto.

ACTIVO

REVALORIZACIÓN

El potencial de revalorización del activo se fundamenta en tres focos principales:

Transformación del activo

Paso de un uso comercial infrautilizado a un producto residencial y de almacenamiento altamente demandado, generando una mejora significativa del valor por m².

Demanda estructural en Madrid:

- Escasez de vivienda en alquiler para perfiles jóvenes y profesionales
- Alta necesidad de espacios de almacenamiento en zonas urbanas densas

Optimización del producto:

La división en múltiples unidades (apartamentos + trasteros) permite:

- Mayor liquidez en la venta.
- Captura por unidad frente a venta en bloque.



UBICACIÓN Y MERCADO

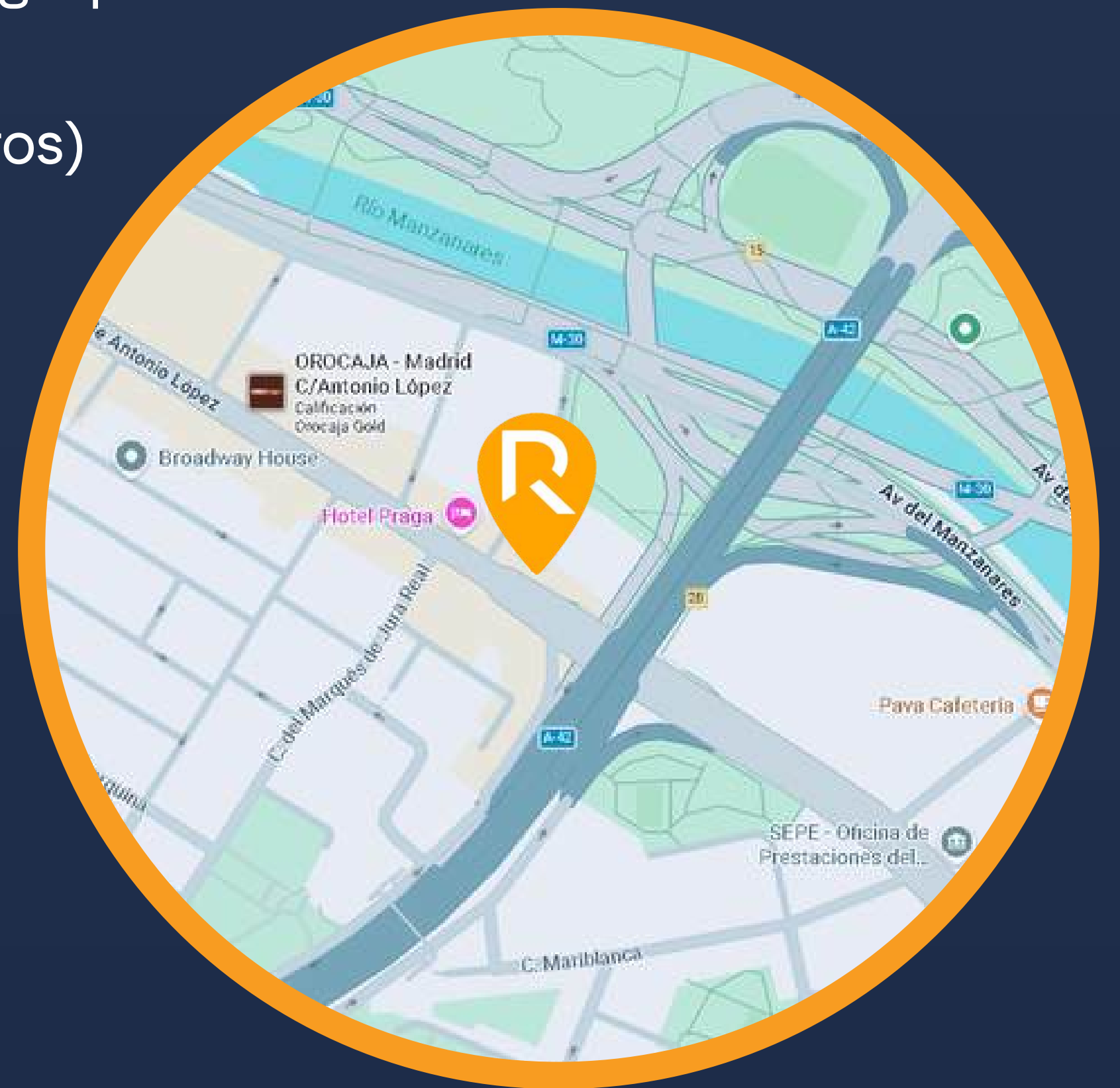
UBICACIÓN Y MERCADO

El activo se ubica en Madrid Río, una de las zonas con mayor crecimiento y revalorización de Madrid, caracterizada por su equilibrio entre centralidad, conectividad y calidad de vida.

Cuenta con una ubicación estratégica con acceso directo a:

- Metro Marqués de Vadillo, Pirámides y Legazpi
- Autovías principales (A-42 y M-30)
- Centro Comercial Plaza Río 2 (a 500 metros)

Además, se sitúa junto al eje verde de Madrid Río, uno de los principales espacios urbanos verdes de la ciudad, que actúa como polo de atracción residencial y social.



40° 25' 0.84" N, 3° 42' 11.88" W

CRECIMIENTO Y ATRACTIVO.

Madrid se consolida como uno de los mercados inmobiliarios más sólidos de Europa:

- Crecimiento sostenido de la población
- Alta demanda de vivienda en alquiler
- Mercado estable respaldado por una economía diversificada

En este contexto, el activo se beneficia de:

- Alta presión de demanda en vivienda de pequeño formato
- Falta estructural de trasteros en zonas urbanas
- Interés inversor en activos de rotación rápida

Datos clave del mercado

- Comprador nacional: Pareja joven con hijos 67%.
- España 4º mercado europeo de self-storage: Unos 1,9 millones m² de espacio de almacenaje.
- Falta vivienda asequible y zonas de almacenamiento.

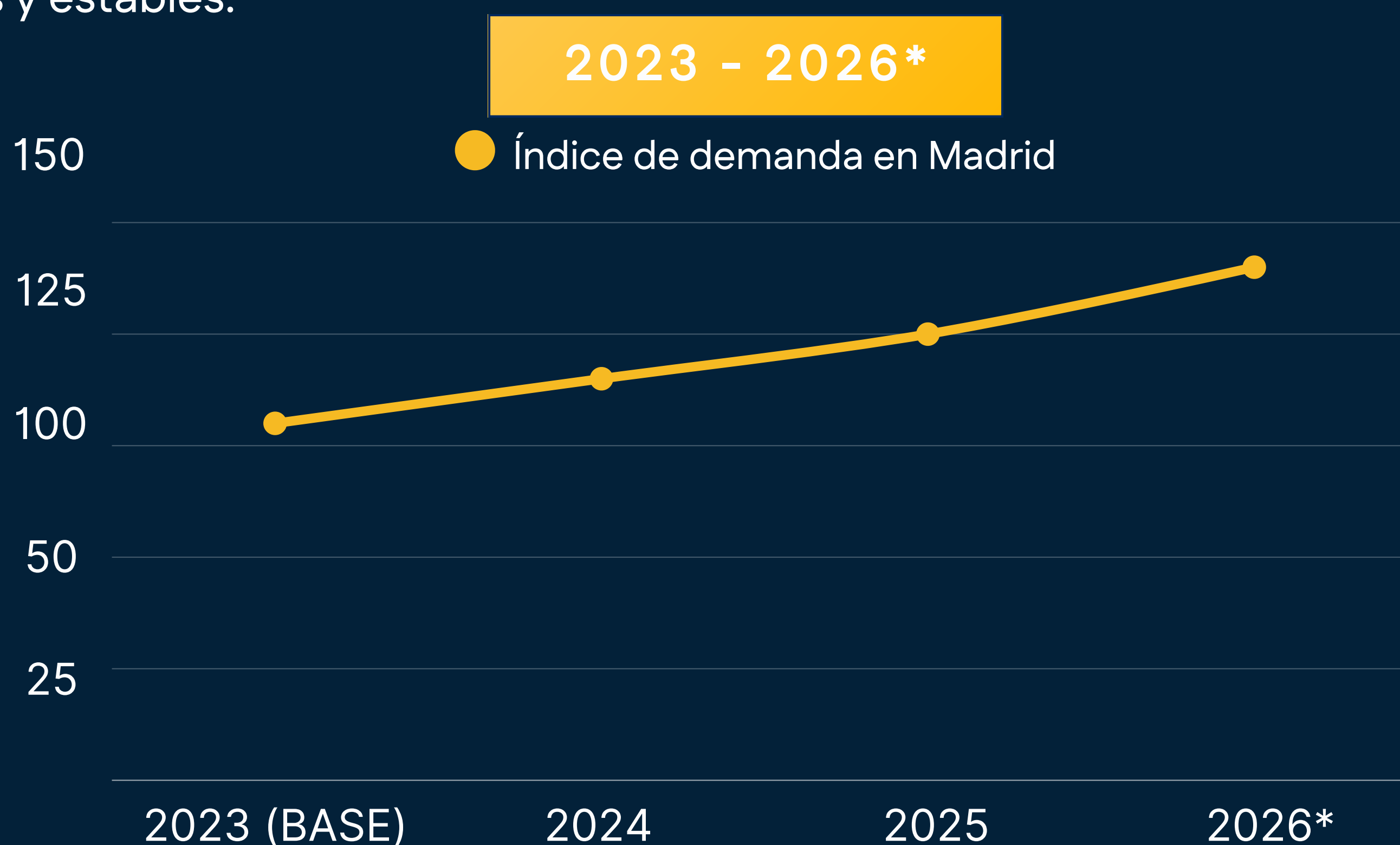




ESTRATEGIA & ANALISIS

Crecimiento y dinamismo del mercado de trasteros.

La demanda de trasteros mantiene una tendencia alcista sostenida, con un índice que pasa de 100 (2023) a 120 (2025) y previsión de 128 en 2026, junto a ocupaciones medias del 82–86% en ubicaciones urbanas consolidadas. Este crecimiento está impulsado por factores estructurales como la reducción del tamaño de la vivienda, el auge del comercio electrónico y la profesionalización del sector. El mercado presenta alta solidez, con precios de 2.000–3.000 €/m² frente a los ~4.800 €/m² residenciales, reforzando el valor de los espacios auxiliares. Las unidades más demandadas (2–6 m²) destacan por su liquidez y eficiencia, mientras que los activos bien gestionados alcanzan ocupaciones del 85–90%, evidenciando su capacidad para generar ingresos recurrentes y estables.



Mercado de vivienda

La promoción en la zona de Madrid Río se enmarca en un mercado con alta presión de demanda juvenil y oferta limitada, especialmente en vivienda asequible. En Madrid, el acceso a la vivienda para jóvenes está condicionado por precios elevados que obligan a destinar una parte desproporcionada de sus ingresos al alquiler, consolidando un modelo de demanda estructuralmente creciente de estudios y pequeñas unidades. Este segmento presenta un fuerte dinamismo debido al retraso en la emancipación, el aumento de hogares unipersonales y la atracción de la ciudad por empleo y estudios. Como resultado, el alquiler se posiciona como la opción predominante frente a la compra, garantizando alta ocupación y rotación sostenida, especialmente en ubicaciones bien conectadas y con calidad urbana como Madrid Río, lo que refuerza el atractivo de la inversión por su potencial de rentabilidad y estabilidad de ingresos.

FINALIZACIÓN



IMAGEN REPRESENTATIVA DE VIVIENDA

Una vez completado, el proyecto se consolidará como un producto inmobiliario urbano optimizado, diseñado específicamente para responder a las necesidades actuales del mercado residencial y de almacenamiento en Madrid.

El desarrollo dará lugar a un proyecto de 8 estudios de aproximadamente 50 m² construidos, concebidos bajo un diseño moderno, funcional y eficiente, con espacios abiertos, cocina integrada y una distribución orientada a maximizar la sensación de amplitud y luminosidad. Este tipo de producto se alinea directamente con la demanda de jóvenes profesionales, parejas y usuarios que buscan ubicaciones céntricas con soluciones habitacionales prácticas y de alta calidad.

En paralelo, el activo incorporará entre 200 y 215 trasteros de nueva construcción, organizados en una única planta, con accesos optimizados, seguridad y facilidad de uso, cubriendo una necesidad estructural en zonas urbanas consolidadas donde el espacio es limitado. Este componente aporta estabilidad al proyecto al tratarse de un producto con alta demanda recurrente, baja rotación operativa y costes de mantenimiento reducidos.

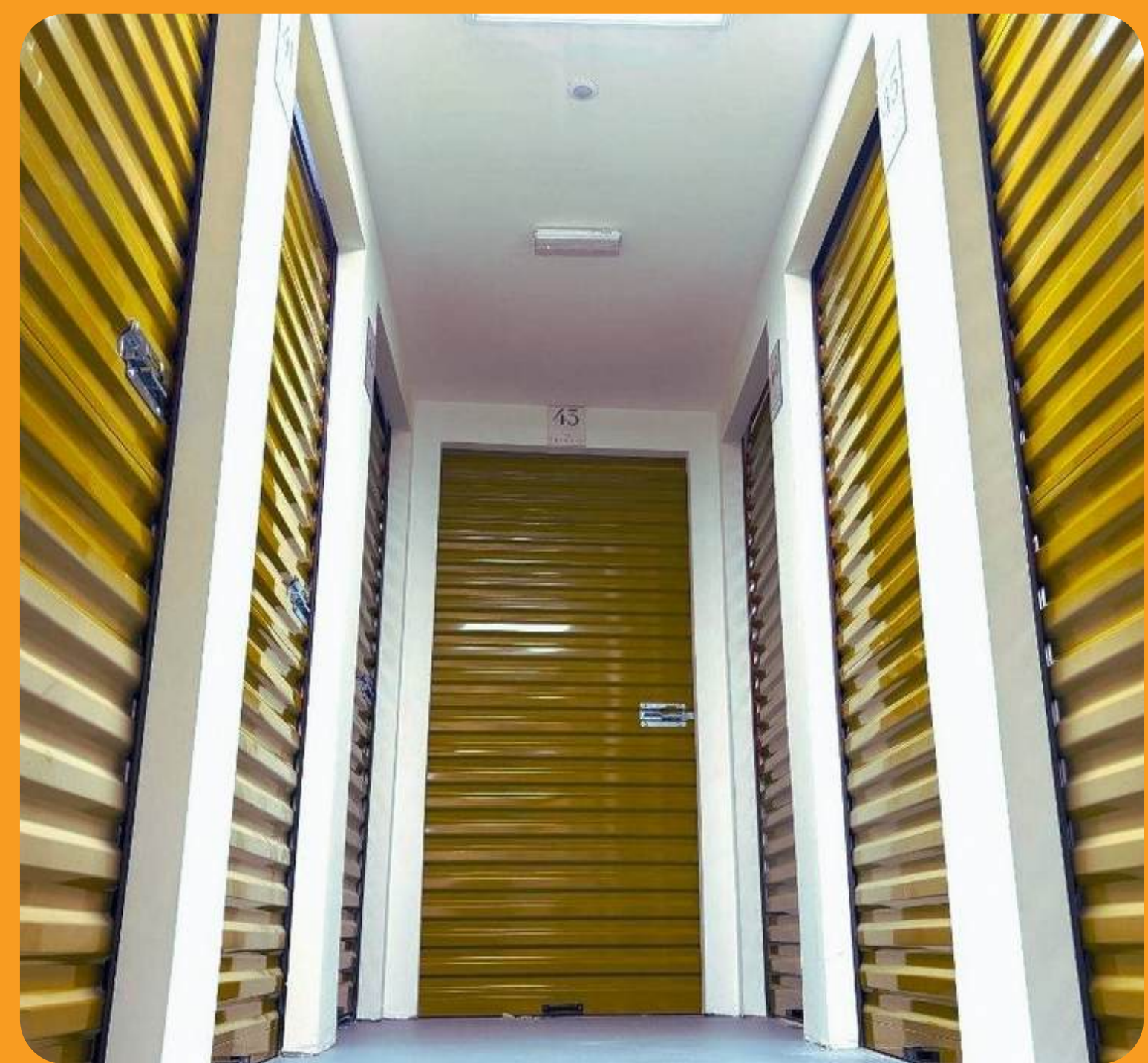


IMAGEN TRASTEROS

FINALIZACIÓN

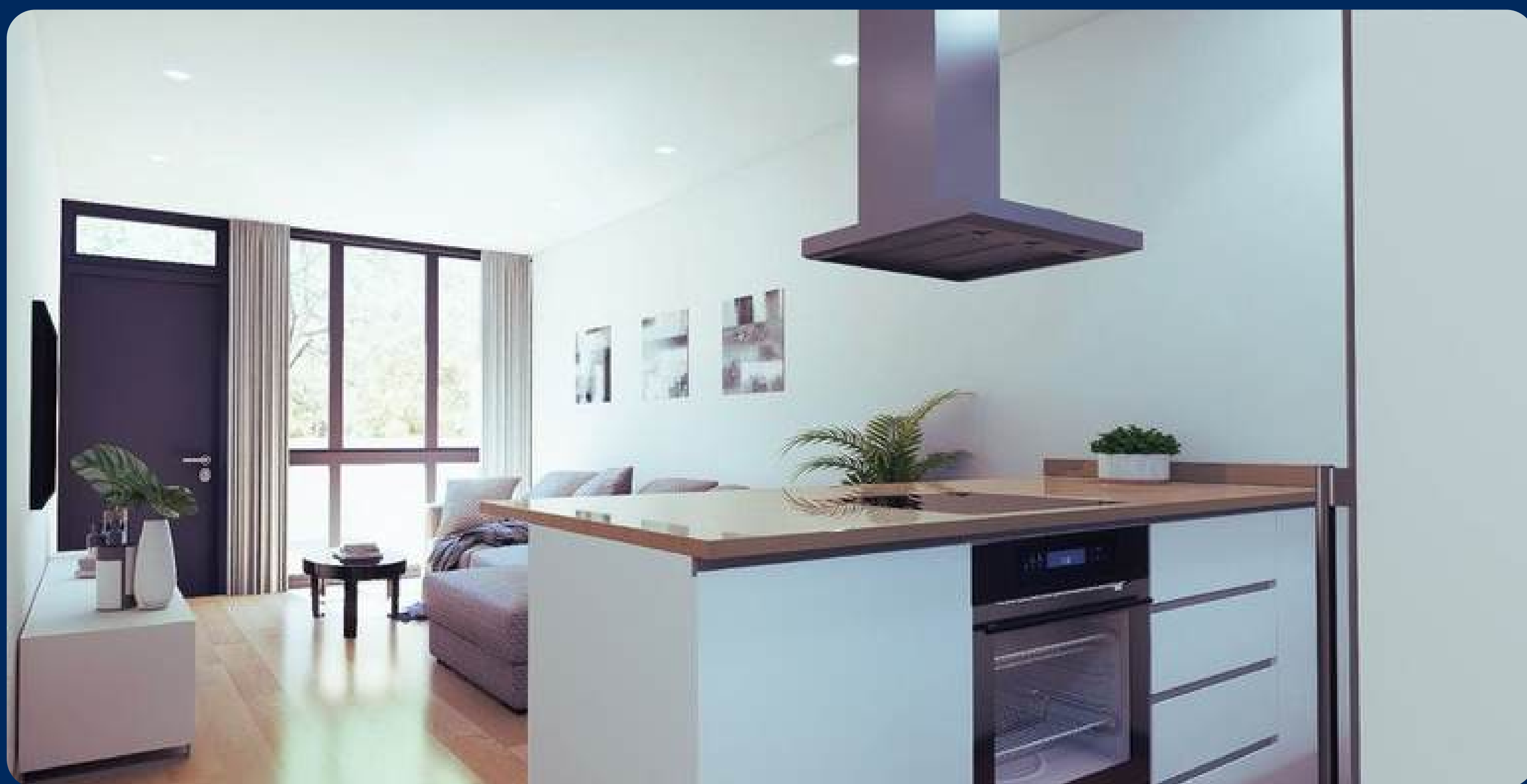


IMAGEN REPRESENTATIVA INTERIOR

El resultado es un activo híbrido que combina producto residencial líquido y fácilmente comercializable con una línea de negocio complementaria basada en almacenamiento, aportando equilibrio entre rotación y estabilidad.

Gracias a la calidad del diseño interior, la optimización del espacio y su ubicación estratégica en Madrid Río, el activo se posicionará como un producto altamente competitivo en su segmento, con una fuerte capacidad de absorción en el mercado.

En conjunto, el proyecto alcanzará un estado final que combina liquidez, demanda estructural y eficiencia operativa, consolidando su valor y permitiendo materializar el retorno estimado en un horizonte de corto plazo.



IMAGEN REPRESENTATIVA INTERIOR



MODELO INVERSIÓN

INVERSIÓN EN MADRID 5

ESCENARIO ESPERADO	IMPORTE
Coste Total Proyecto	3,311,700 €
Lanzamiento Reental	2,074,500 €
Aportación al proyecto	1,950,000 €
Comisión de lanzamiento	124,500 €

BENEFICIOS DEL INVERSOR EN MADRID 5

CONCEPTO	SUPERREENTEL	REENTELPRO	REENTEL
RENDIMIENTO TOTAL ANUALIZADO	16%**	13%**	11%
Bonificación de comisión	REENTEL + 5%	REENTEL + 2%	
Rendimientos Mensuales	NO	NO	NO
RENDIMIENTO TOTAL	16%**	13%**	11%
Bonificación de comisión	REENTEL + 5%	REENTEL + 2%	
Rendimiento final	SÍ	SÍ	SÍ

PLAZO Y TOKENS DE MADRID 5

Plazo de la inversión*	12* meses
Tokens a emitir	20,745.00

Divisa de la operación: Euros (€)

*Plazo sujeto a cláusula de amortización anticipada prevista en el contrato de préstamo. Prestatarios con estatus SuperReental y ReentalPro tienen bonificadas comisiones en la plataforma Rental.co y de ahí su mejora de rentabilidad.

MODELO INVERSIÓN: Serie RNT-MAD-5 es un activo adquirido por una sociedad perteneciente al grupo Rental al 59% y el Promotor al 41%.

RIESGOS: Apreciación menor de la estimada.

ESCENARIOS*



COSTES DEL PROYECTO

Adquisición del inmueble	1,771,500 €	Gastos y seguros	190,075 €
Promotor y otros	1,350,000 €	Comisión de lanzamiento	124,276 €
COSTE TOTAL DEL PROYECTO			3.311.700 €

EVOLUCIÓN POR ESCENARIO



COMPARATIVA DE ESCENARIOS

VENTA	DESFAVORABLE	ESPERADO	ÓPTIMO
Presupuesto Obra	1,128,556 €	1,074,815 €	1,021,074 €
Precio venta estimado	3,852,000 €	4,280,000 €	4,494,000 €
Fecha venta estimada	Agosto 2027	Mayo 2027	Mayo 2027
Días de proyecto	455 días***	365 días***	365 días***
TIR Beneficio anual	12,24% SR 9,24% RP · 7,24% Reentel	16,00% SR 3,00% RP · 11,00% Reentel	19,80% SR 16,80% RP · 14,80% Reentel

*La estimación de Escenarios se ha basado en la variación de precio y/o fecha de venta final.

**TIR (Tasa Interna de Retorno) estimada, calculada sobre la base de las proyecciones financieras del proyecto y considerando el calendario previsto de flujos de caja. La rentabilidad no está garantizada y puede variar en función de la evolución real del proyecto, plazos de ejecución, costes, fiscalidad y condiciones de mercado.

***Las fechas indicadas son estimadas y comienzan a los 15 días desde la finalización de la financiación de la oferta.

RENDIMIENTOS

ESTIMADOS	SuperReental**	ReentalPro**	Reental*
BENEFICIO TOTAL	16%*	13%*	11%*
BENEFICIO TOTAL ANUALIZADO	16%*	13%*	11%*
FECHA LANZAMIENTO:	21/04/2026	22/04/2026	23/04/2026

FECHA FINALIZACIÓN*:
JUNIO 2027***

RENDIMIENTO:

RENDIMIENTO FINAL

REINVERSIÓN:

Se permite la reinversión de los rendimientos una vez abierto el proyecto en la plataforma de Rental.



*Rendimiento estimado del proyecto 11% anualizado y final con costes excluyendo los impuestos. Cada inversor tributará conforme a las normas del país de residencia. Estimación de Beneficio para Escenario Esperado.

**Los inversores con estatus SuperReental/ Wealth tienen fecha de preventa a través de Rental.co

***Las fechas indicadas son estimadas y comienzan a los 15 días desde la finalización de la financiación de la oferta.

HOJA DE RUTA

ESCENARIO
ESPERADO



- 1.** **23 ABRIL 2026****
Lanzamiento en plataforma.
LANZAMIENTO
- 2.** **15 DIAS TRAS CIERRE**
15 días para inicio de la cuenta del proyecto tras cierre de financiación completa.
FECHA DE INICIO
- 3.** **30 MAYO 2026**
Cierre financiación (sino se cierra anteriormente)
CIERRE FINANCIACIÓN
- 4.** **JUNIO 2026**
Compra del activo para el 10 junio 2026. Seguimiento de la evolución del proyecto.
COMPRA
- 5.** **12 MESES TRAS FINANCIACIÓN****
Venta y finalización de proyecto
VENTA Y CIERRE

**Las fechas indicadas son estimadas y comienzan a los 15 días desde la finalización de la financiación de la oferta.

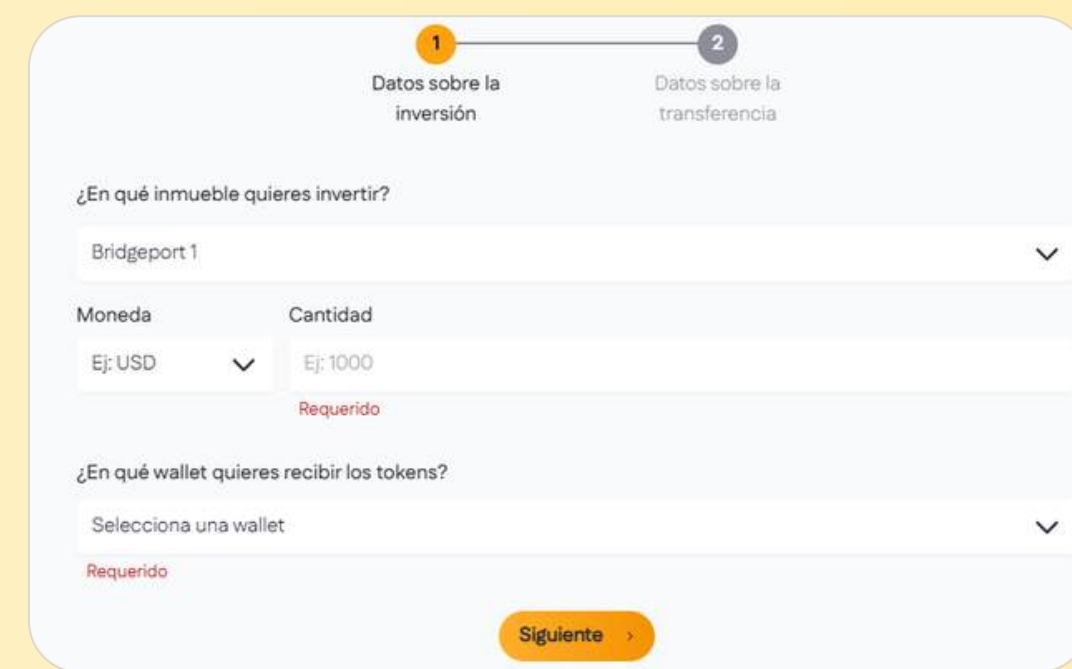
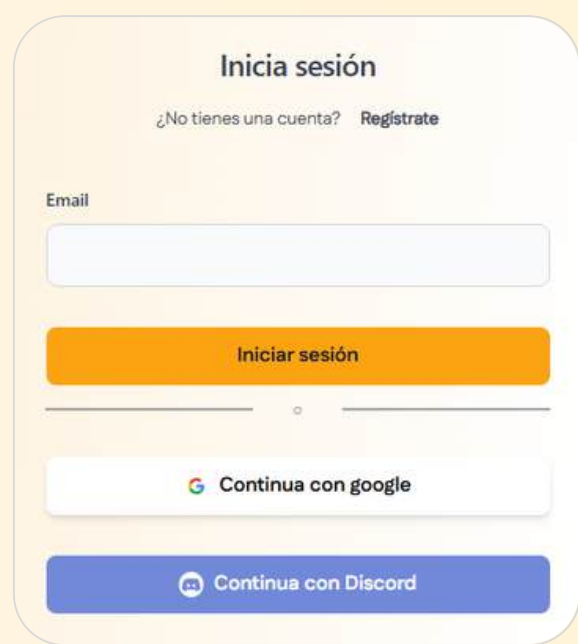
“Esta hoja de ruta tienen carácter meramente informativo y no constituyen una oferta ni recomendación de inversión. Las condiciones del producto financiero se encuentran recogidas en el documento de emisión o Whitepaper, al que deberá remitirse el inversor para obtener información completa y vinculante.”

¿CÓMO PUEDO INVERTIR?

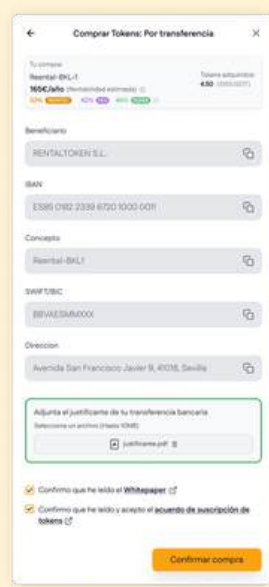
En Rental puedes invertir con la opción que mejor se adapte a ti. Elige y sigue los pasos detallados:

Con FIAT (transferencia bancaria)

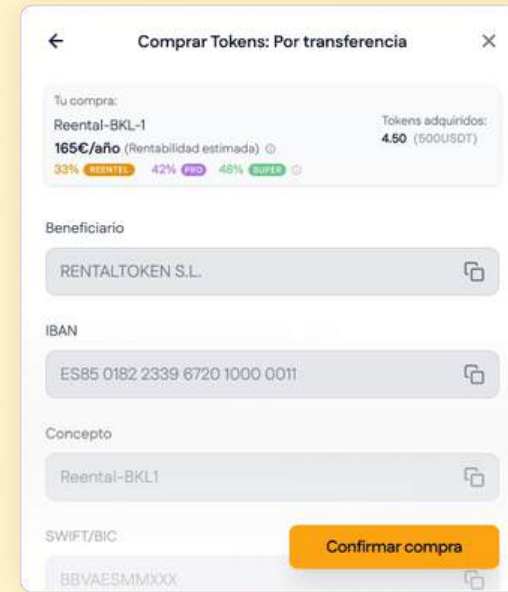
- 1 Accede a tu cuenta e Inicia sesión en la plataforma.
- 2 Selecciona en el dashboard “Invertir por transferencia”
- 3 Elige inmueble, divisa, cantidad y wallet destino



- 4 Realiza la transferencia bancaria con los datos facilitados en €/.\$.



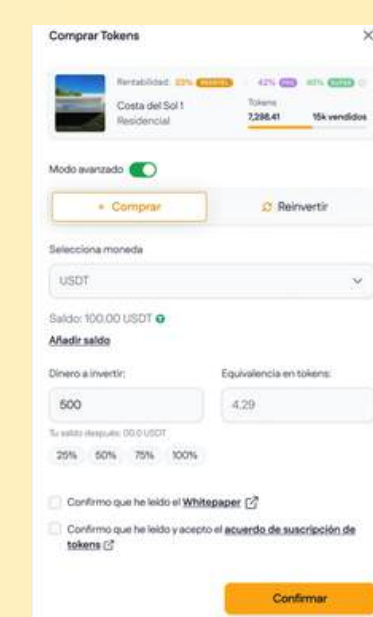
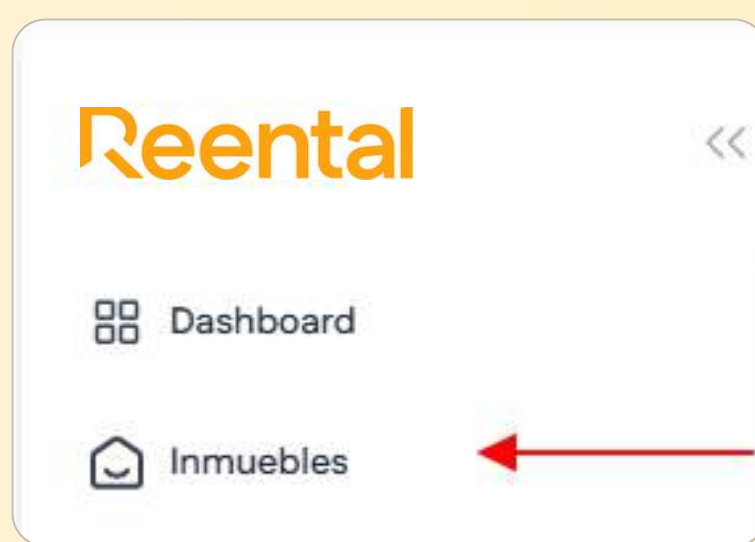
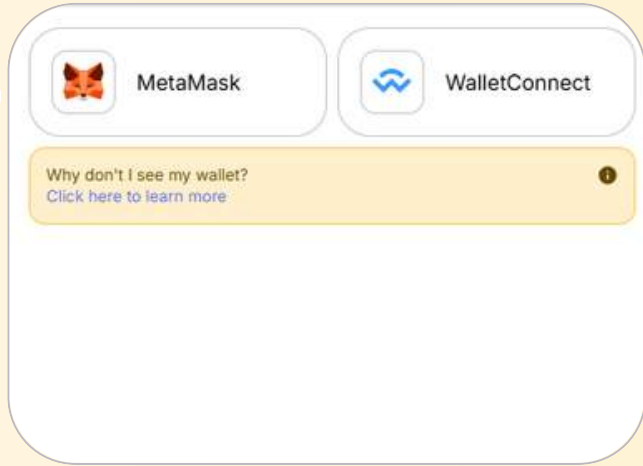
- 5 Adjunta justificante y Sube el comprobante para validación.



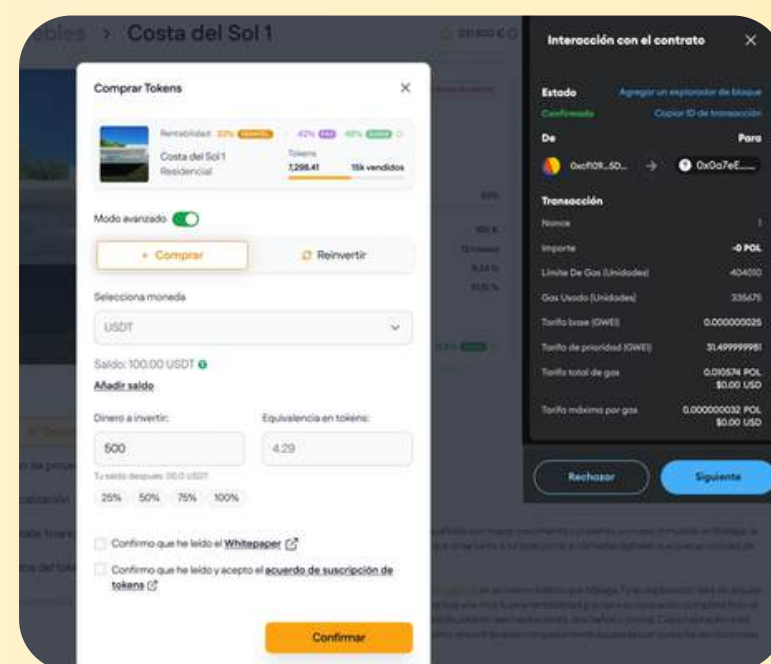
Con Cripto (USDT, BTC, USDC)

- 1 Conecta tu wallet MetaMask, Trust Wallet, etc.
- 2 Ve a “Inmuebles” Menú lateral izquierdo.
- 3 Busca el activo y Selecciona inmueble y haz clic en “Invertir”.

Añadir wallet



- 4 Confirma la operación y Autoriza el pago desde tu wallet.



Con Cripto mediante BTC / USDC



Contacta con un agente interno para guiarte en todo el proceso. sopORTE@reental.co

EQUIPO

Eric Sánchez



CEO

Jefe Ejecutivo

Adrián Paloma



CFO & CAO

Departamento de
Finanzas

Andrés Sánchez



ARQUITECTO

Arquitectura y
gestión Inmobiliaria

Lorena Moreno



COMPLIANCE

Departamento Legal

AVISO LEGAL

Uso Exclusivo para Inversores Profesionales

Este dossier tiene fines meramente informativos y se dirige exclusivamente a inversores profesionales. No constituye una oferta, recomendación o asesoramiento de inversión, ni debe ser considerado como base para tomar decisiones sin consultar previamente con asesores financieros cualificados.

Limitación de Responsabilidad

La información contenida ha sido elaborada con el mayor rigor posible, pero Reental no garantiza la exactitud, integridad o actualidad de los datos presentados. Tampoco se hace responsable de pérdidas o daños derivados del uso de este documento.

Riesgos de Inversión

Toda inversión conlleva riesgos. Los rendimientos pasados no garantizan resultados futuros. El valor de la inversión puede fluctuar, y existe la posibilidad de no recuperar el capital invertido. Las condiciones fiscales pueden variar en función de la legislación aplicable y la situación personal del inversor.

Derechos de Autor y Uso Confidencial

El contenido de este documento está protegido por derechos de autor. Su reproducción, distribución o difusión queda prohibida sin autorización expresa y por escrito de Reental.

Confidencialidad del Contenido

Este material se facilita con carácter confidencial y no debe compartirse con terceros, salvo con los asesores legales o financieros del receptor.

Contenido comercial

El presente dossier contiene información resumida sólo a efectos comerciales. Para conocer toda la información del producto financiero el inversor debe consultar detalladamente el contenido del documento de emisión o Whitepaper al que podrá acceder en www.Reental.co

Reental

¿TIENES ALGUNA DUDA?

Más información aquí



o contáctanos en:

sopORTE@reental.co

La forma fácil
de invertir en
inmuebles.

Reental



reental.co